

Подставляя координаты начал и концов векторов (1), (2), (4), получаем

$$\cos \eta = \frac{1 + Y_A Y_B}{\sqrt{(1 + Y_A^2)(1 + X_B^2 + Y_B^2)}}. \quad (9)$$

Очевидно, что $\eta \in [0, \pi]$. Это условие и (9) однозначно определяют угол η :

$$\eta = \arccos \frac{1 + Y_A Y_B}{\sqrt{(1 + Y_A^2)(1 + X_B^2 + Y_B^2)}}.$$

Таким образом,

$$\alpha = \frac{3\pi}{2} + \frac{1 + Y_A Y_B}{\sqrt{(1 + Y_A^2)(1 + X_B^2 + Y_B^2)}}. \quad (10)$$

Полученные зависимости (8) и (10) позволяют получить направление силы света в заданную точку соответственно в экваториальной и меридиональной плоскостях, причем учитывается и угол наклона светильника к горизонту. Данные выражения можно использовать при расчете освещения на вычислительных машинах. В этом случае кривые силы света представлены в полярной системе координат, а ось светильника проходит в направлении $\alpha = 270^\circ$. Данный расчет легко трансформируется и для определения освещенности от нескольких светильников, в этом случае появляется возможность построения моделей динамического освещения улиц и магистралей города.

1. Карачев В.М., Митин А.М. Комплексный расчет показателей наружного освещения улиц на ЭВМ // Светотехника. – 1988. – №5. – С.17-19.

2. Никитин В.Д. Совершенствование методов расчета освещения улиц // Светотехника. – 2001. – №11. – С.27-29.

Получено 18.10.2005

УДК 336.24

О.Ю.АМОСОВ, д-р экон. наук

Харьковский региональный институт

Национальной академии государственного управления при Президенте Украины

ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматриваются вопросы учета и регистрации прав на объекты недвижимости. Предлагается усовершенствование системы учета путем создания кадастра объектов

недвижимости с указанием основных характеристик и стоимости.

С развитием рынков недвижимости в Украине увеличивается количество сделок, связанных с передачей прав на владение, распоряжение и управление недвижимым имуществом.

Учет недвижимости и регистрация прав на недвижимость последовательно и неуклонно превращается в систему, с которой сталкивается все возрастающее число граждан и юридических лиц. По мере развития рынка недвижимости значимость этой системы и для отдельных граждан, и для экономики страны в целом будет возрастать.

При всей сложности и неоднозначности внутренней организации и функционирования этой системы потребители ее услуг – физические и юридические лица – рассматривают ее как единое целое, однако эта система складывается из отдельных компонентов – технического учета зданий, строений и сооружений, кадастрового учета земельных участков и собственно регистрации прав на недвижимость.

Эта система находится в затянувшейся стадии формирования, многие проблемы остаются нерешенными. Нерешенными являются вопросы относительно того, как добиться приемлемого взаимодействия указанных функциональных компонентов во имя целостности системы, которая должна быть ориентирована на удобства потребителей услуг этой системы.

Однако основной проблемой является разрозненность двух подсистем: кадастрового учета земельных участков и технического учета объектов недвижимости. Кроме того, есть основания говорить о нерациональной организации каждой из указанных подсистем в отдельности.

В [1] указано, что технический учет осуществляется «путем (1) проведения технической инвентаризации и (2) регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений».

Подсистема технического учета объектов недвижимости характеризуется двумя нерешенными и взаимосвязанными проблемами: проблемой отделения государственных функций от коммерческих; проблемой соответствия оценки стоимости недвижимости, проведенной бюро технической инвентаризации (БТИ), рыночным реалиям и целям оценки недвижимости.

Учет объектов недвижимости осуществляется путем проведения технической инвентаризации, которая предшествует самому учету, и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений, состоящей в работе над

документами, подготовленными вне сферы самого учета.

С юридической точки зрения функция учета («регистрации документов») недвижимости для целей регистрации прав на недвижимость не может принадлежать никому, кроме государства. Таким образом, осуществлять эту функцию учета могут только государственные организации или уполномоченные государством негосударственные организации. При этом государственная функция собственно учета может оплачиваться из средств бюджета или заявителями по фиксированным ставкам, установленным государством.

Техническая инвентаризация (как предварительная подготовка документов, техпаспортов для последующего учета и регистрации прав) может рассматриваться как негосударственная функция.

Эта функция может выполняться негосударственными организациями, включая частные фирмы. В случае, когда государственные организации (или организации, уполномоченные государством) выполняют негосударственные функции по подготовке техпаспортов, оплачиваемых частными лицами, возникает ситуация монополизации этой функции государством.

Объединение под одним понятием двух функций (исключительно государственной и негосударственной, коммерческой) создает ситуацию, когда из сферы «технической инвентаризации» (которая сопряжена как с подготовкой документов, так и с оценкой объекта недвижимости для целей совершения сделок и налогообложения недвижимости) будут «выдавливаться» все организации, не являющиеся государственными. Таким образом, сводится на нет сама возможность организации указанной деятельности на конкурентной основе. В этом заложена предпосылка неэффективности функционирования всей системы технического учета недвижимости в целом.

Отсюда вытекает проблема несоответствия оценки стоимости недвижимости, проведенной бюро технической инвентаризации (БТИ), целям совершения сделки и как следствие неадекватное формирование вида стоимости (отчет об оценке недвижимости предполагает фиксацию вида стоимости, вследствие определения которого формируется цена сделки). Примером указанного несоответствия может служить оценка жилой недвижимости, где оценка объектов недвижимости жилого фонда, проведенная БТИ, в городах мегаполисах занижена в несколько раз, а в районных центрах завышена. В такой ситуации создание общего кадастра для учета всех объектов недвижимости представляется невозможным.

Таким образом, на первый план выходит проблема создания методики массовой оценки недвижимости, которая отражала бы как пер-

вичные ценообразующие характеристики недвижимости, к которым относятся: уровень технического состояния здания; уровень развития транспортной инфраструктуры; уровень развития инженерной и производственной инфраструктуры; уровень развития социально-бытового обслуживания населения; состояние окружающей среды; историческая и архитектурно-эстетическая ценность застройки, ландшафтная и рекреационная ценность территории; инженерно-геологические условия и подверженность территории разрушительным природным и техногенным воздействиям, так и региональный аспект, который включает в себя непосредственно потребительскую привлекательность того или иного региона, т.е. оценка должна воспроизводить изменчивую структуру территории.

Эффективное проведение учета объектов недвижимости позволит создать кадастр недвижимости [2], который обеспечит не только получение реальной информации о структуре, состоянии и стоимости недвижимости, как важной составляющей рынка страны и национального богатства, но и станет информационной базой данных для перехода к налогообложению недвижимости.

Сегодня налогообложение недвижимости успешно практикуется более чем в 130 странах [3].

Как показывает опыт, налогообложение недвижимого имущества стимулирует более эффективное использование ресурсов в экономике, поскольку создает условия для перераспределения недвижимости в пользу более эффективных собственников. Стабильность и прозрачность поступлений от налога на недвижимость делает его желанным источником наполнения местных бюджетов. В отличие от трансфертов из госбюджета, которые в Украине преимущественно формируют местные доходы, этот налог способен улучшить контроль над эффективностью расходов городов и областей. Тесная связь между уплаченным владельцами имущества налогом и предоставленными местной властью услугами обеспечивает лучший контроль общества за качеством государственных услуг.

Таким образом, трансформация системы государственного технического учета предполагает реализацию модели, основными компонентами которой должны стать:

- 1) исключение нормами законов «технической инвентаризации» из состава государственных функций;
- 2) создание в системе органов власти структуры, занимающейся вопросами государственного кадастрового учета недвижимости (и земельных участков, и «объектов недвижимости»).

Однако возникает вопрос о согласовании формирования земель-

ных участков, на которых расположены объекты недвижимости перед непосредственно процедурой учета. Органы местного самоуправления всегда участвовали и должны участвовать в формировании земельных участков перед осуществлением учета. Формирование завершается подготовкой плана земельного участка, но перед направлением его в государственные учетные органы, план должен быть согласован органами местного самоуправления. Должно быть четко обозначено, по каким позициям происходит согласование, а именно:

- 1) отсутствие нарушений красных линий;
- 2) соответствие градостроительной документации и правилам землепользования и застройки (в части предельных – минимальных, максимальных – размеров сформированных участков, т.е. их делимости или неделимости, их рациональной конфигурации, обеспеченности транспортными подъездами и др.);
- 3) наличие на плане обозначений границ действия публичных сервитутов (например, в случае прохождения под земельным участком магистральных сетей инженерно-технического обеспечения).

Описанные действия в рамках согласования не входят в число государственных функций по учету недвижимости, все эти функции исключительно муниципальные.

После согласования органами местного самоуправления, план земельного участка передается государственным органам учета. Эти органы проводят действия, которые не пересекаются и не дублируют действия, проведенные органами местного самоуправления, по согласованию планов земельных участков. Государственные органы проводят действия по учету, которые включают, в частности, «удостоверение» ранее согласованных планов земельных участков, а именно:

- 1) проверку планов на соответствие требованиям по подготовке документов (комплектность, правильность формулировок);
- 2) проверку отсутствия наложений границ различных земельных участков на кадастровой карте;
- 3) присвоение участку кадастрового номера;
- 4) внесение сведений в государственный реестр недвижимости.

При такой схеме не возникает ни смешения государственных и муниципальных функций, ни их дублирования; функция по государственному кадастровому учету недвижимости существенно сокращается и становится минимально необходимой и достаточной для целей регистрации прав на недвижимое имущество.

Результаты проведенного анализа показали, что для создания государственного кадастра недвижимости должны быть учтены следующие факторы:

- разделение государственных и негосударственных функций в вопросах регистрации и инвентаризации объектов недвижимости;
- создание базы данных объектов недвижимости по функциональному назначению, в которой будут указаны как их характеристики, так и рыночная стоимость для обеспечения эффективного функционирования регистрации на нее прав на конкретной территории;
- создание методики массовой оценки недвижимости, позволяющей рассчитать ее стоимость, как наиболее приближенную к понятию рыночная (налогооблагаемой базы);
- последовательный переход к единому муниципальному налогу на недвижимость, для чего потребуются создание муниципальных фискальных кадастров по унифицированным формам, а также вывод из состава существующего государственного земельного кадастра сведений об оценке недвижимости для целей налогообложения и перевод этих сведений в муниципальные фискальные кадастры.

1. Инструкция о порядке и методике проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества: Приказ №127 Госстроя Украины от 24.05.2001 г.

2. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру: Указ Президента України №134/2003 від 17.02.2003 р.

3. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Т.1-2: Пер. с англ. / Под ред. Джозефа К.Эккерта. – М.: Международная ассоциация налоговых оценщиков, 1997.

Получено 18.10.2005